SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

RAZÓN SOCIAL	INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S.A. INCOMODASA
DIRECCIÓN	PASAJE MEXICO S/N Y AV. DE LAS AMERICAS
EXPEDIENTE	32275
RUC	0190307859001
AÑO	2012
FORMULARIO	SC.NIIF.32275.2012.1
FECHA DE LA JUNTA QUE APROBÓ LOS ESTADOS FINANCIEROS (DD/MM/AAAA)	27/03/2013

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVO	1	1.605.927,59
ACTIVO CORRIENTE	101	1.122.480,12
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	10101	4.592,03
ACTIVOS FINANCIEROS	10102	97.153,53
ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	1010201	
ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	1010202	
ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	1010203	
(-) PROVISION POR DETERIORO	1010204	
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	1010205	94.445,86
ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE GENERAN INTERESES	101020501	
ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENERAN INTERESES	101020502	94.445,86
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	1010206	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	1010207	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1010208	6.430,22
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO	1010209	-3.722,55
INVENTARIOS	10103	812.693,62
INVENTARIOS DE MATERIA PRIMA	1010301	163.311,83
INVENTARIOS DE PRODUCTOS EN PROCESO	1010302	
INVENTARIOS DE SUMINISTROS O MATERIALES A SER CONSUMIDOS EN EL PROCESO DE PRODUCCIÓN	1010303	
INVENTARIOS DE SUMINISTROS O MATERIALES A SER CONSUMIDOS EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIO	1010304	
INVENTARIOS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y MERCADERIA EN ALMACÉN - PRODUCIDO POR LA COMPAÑÍA	1010305	412.026,15
INVENTARIOS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y MERCADERIA EN ALMACÉN - COMPRADO DE TERCEROS	1010306	237.248,93
MERCADERÍAS EN TRÁNSITO	1010307	
OBRAS EN CONSTRUCCION	1010308	
OBRAS TERMINADAS	1010309	
MATERIALES O BIENES PARA LA CONSTRUCCIÓN	1010310	
INVENTARIOS REPUESTOS, HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	1010311	106,71
OTROS INVENTARIOS	1010312	
(-) PROVISIÓN POR VALOR NETO DE REALIZACIÓN Y OTRAS PÉRDIDAS EN EL INVENTARIO	1010313	
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	10104	0,00
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	1010401	
ARRIENDOS PAGADOS POR ANTICIPADO	1010402	
ANTICIPOS A PROVEEDORES	1010403	
OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	1010404	
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	10105	208.040,94
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	1010501	122.107,60
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	1010502	85.933,34
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	1010503	
ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS	10106	
CONSTRUCCIONES EN PROCESO (NIC 11 Y SECC.23 PYMES)	10107	
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	10108	

PASIVO	2	1.311.740,68
PASIVO CORRIENTE	201	1.095.699,25
PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADO	20101	
PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIEROS	20102	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	20103	494.303,27
LOCALES	2010301	237.091,96
DEL EXTERIOR	2010302	257.211,31
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	20104	503.216,76
LOCALES	2010401	503.216,76
DEL EXTERIOR	2010402	
PROVISIONES	20105	5.746,60
LOCALES	2010501	5.746,60
DEL EXTERIOR	2010502	
PORCIÓN CORRIENTE DE OBLIGACIONES EMITIDAS	20106	
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	20107	53.701,85
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	2010701	8.353,73
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	2010702	
CON EL IESS	2010703	8.924,05
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	2010704	7.576,99
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	2010705	28.847,08
DIVIDENDOS POR PAGAR	2010706	
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS	20108	10.245,37
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	20109	
ANTICIPOS DE CLIENTES	20110	28.485,40
PASIVOS DIRECTAMENTE ASOCIADOS CON LOS ACTIVOS NO CORRIENTES Y OPERACIONES DISCONTINUADAS	20111	
PORCIÓN CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	20112	0,00
JUBILACIÓN PATRONAL	2011201	
OTROS BENEFICIOS A LARGO PLAZO PARA LOS EMPLEADOS	2011202	
OTROS PASIVOS CORRIENTES	20113	
PASIVO NO CORRIENTE	202	216.041,43
PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	20201	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	20202	0,00
LOCALES	2020201	
DEL EXTERIOR	2020202	
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	20203	183.351,43
LOCALES	2020301	183.351,43
DEL EXTERIOR	2020302	
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS	20204	0,00
LOCALES	2020401	
DEL EXTERIOR	2020402	
OBLIGACIONES EMITIDAS	20205	
ANTICIPOS DE CLIENTES	20206	
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	20207	32.690,00
JUBILACIÓN PATRONAL	2020701	23.210,00
OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA LOS EMPLEADOS	2020702	9.480,00
OTRAS PROVISIONES	20208	

ACTIVO NO CORRIENTE	102	483.447,47
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	10201	483.447,47
TERRENOS	1020101	
EDIFICIOS	1020102	
CONTRUCCIONES EN CURSO	1020103	284.085,97
INSTALACIONES	1020104	
MUEBLES Y ENSERES	1020105	192.240,77
MAQUINARIA Y EQUIPO	1020106	135.241,67
NAVES, AERONAVES, BARCAZAS Y SIMILARES	1020107	
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	1020108	18.661,57
VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	1020109	159.354,39
OTROS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1020110	
REPUESTOS Y HERRAMIENTAS	1020111	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1020112	-306.136,90
(-) DETERIORO ACUMULADO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1020113	
ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	1020114	0,00
ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	102011401	
(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS DE EXLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	102011402	
(-) DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	102011403	
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	10202	0,00
TERRENOS	1020201	
EDIFICIOS	1020202	
(-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1020203	
(-) DETERIORO ACUMULADO DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1020204	
ACTIVOS BIOLOGICOS	10203	0,00
ANIMALES VIVOS EN CRECIMIENTO	1020301	
ANIMALES VIVOS EN PRODUCCIÓN	1020302	
PLANTAS EN CRECIMIENTO	1020303	
PLANTAS EN PRODUCCIÓN	1020304	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS BIOLÓGICOS	1020305	
(-) DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVOS BIOLÓGICOS	1020306	
ACTIVO INTANGIBLE	10204	0,00
PLUSVALÍAS	1020401	
MARCAS, PATENTES, DERECHOS DE LLAVE, CUOTAS PATRIMONIALES Y OTROS SIMILARES	1020402	
ACTIVOS DE EXPLORACION Y EXPLOTACION	1020403	
(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE ACTIVO INTANGIBLE	1020404	
(-) DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVO INTANGIBLE	1020405	
OTROS INTANGIBLES	1020406	
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	10205	
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	10206	0,00
ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	1020601	
(-) PROVISIÓN POR DETERIORO DE ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	1020602	
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	1020603	
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES DE ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	1020604	
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	10207	0,00
INVERSIONES SUBSIDIARIAS	1020701	
INVERSIONES ASOCIADAS	1020702	
INVERSIONES NEGOCIOS CONJUNTOS	1020703	
OTRAS INVERSIONES	1020704	
(-) PROVISIÓN VALUACIÓN DE INVERSIONES	1020705	
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	1020706	

PASIVO DIFERIDO	20209	0,00
INGRESOS DIFERIDOS	2020901	
PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	2020902	
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	20210	
PATRIMONIO NETO	3	294.186,91
CAPITAL	301	60.000,00
CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	30101	60.000,00
(-) CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO, ACCIONES EN TESORERÍA	30102	
APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	302	51.615,00
PRIMA POR EMISION PRIMARIA DE ACCIONES	303	
RESERVAS	304	60.240,38
RESERVA LEGAL	30401	20.084,89
RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	30402	40.155,49
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	305	0,00
SUPERAVIT DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	30501	
SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	30502	
SUPERAVIT POR REVALUACION DE ACTIVOS INTANGIBLES	30503	
OTROS SUPERAVIT POR REVALUACION	30504	
RESULTADOS ACUMULADOS	306	0,00
GANACIAS ACUMULADAS	30601	
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	30602	
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	30603	
RESERVA DE CAPITAL	30604	
RESERVA POR DONACIONES	30605	
RESERVA POR VALUACIÓN	30606	
SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN DE INVERSIONES	30607	
RESULTADOS DEL EJERCICIO	307	122.331,53
GANANCIA NETA DEL PERIODO	30701	122.331,53
(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	30702	

EL REPRESENTANTE LEGAL DECLARA QUE LOS DATOS QUE CONSTAN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SON EXACTOS Y VERDADEROS.

LOS ESTADOS FINANCIEROS ESTÁN ELABORADOS BAJO LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

CERTIFICO Que el presente balance ha sido enviado electrónicamente por el Representante Legal en virtud de una Declaración de Responsabilidad firmada por éste que obvia las firmas autógrafas. Esta copia es fiel reproducción del documento que consta en nuestros archivos.

Este documento será valido sólo y únicamente con la certificación y firma del funcionario de la Superintendencia de Compañías autorizado para el efecto.